

Paweł Kocharński*

MODERNIZACJA BUDYNKÓW POFABRYCZNYCH W ZIELONEJ GÓRZE – NOWA ESTETYKA STARYCH DZIELNIC

MODERNIZATION OF POSTINDUSTRIAL BUILDINGS IN ZIELONA GORA – A NEW ESTHETIC OF THE OLD DISTRICTS

Zielona Gora, as many other postindustrial cities, faces a problem of finding a new use for old warehouses and factories. One of the most remarkable example how the problem can be resolved, undoubtedly being an excellent model to be imitated, is an abandoned factory at Fabryczna St., which is being successfully converted to housing purposes – top-end designed and exclusively finished lofts.

Pierwsze adaptacje budynków poprodukcyjnych do innych celów pojawiły się w Ameryce w latach pięćdziesiątych, kiedy w Polsce królowała szarzyzna bloków z wielkiej płyty. Proces ten wynikał z recesji gospodarczej, jaka nastąpiła po okresie kilku lat wojny światowej, ale także z powodu gigantycznego postępu technologii i wyprowadzania wielkich fabryk na przedmieścia miast. Wówczas to w centrach miast pojawiły się wielkie puste i niewykorzystane kubatury. Zrodziła się idea zagospodarowania tych przestrzeni – zapanowała moda na lofty. Idea powstania loftów wynikała z potrzeby dania artystom w miarę taniego miejsca do życia i tworzenia. Często ludzie biedni i bezdomni, ale o duszach artystów znajdowali w starych wnętrzach fabrycznych zarówno pracownię, jak i dom. Znajdowali w nich także sprzyjający klimat i możliwość swobodnego tworzenia. W budynkach poprodukcyjnych przejmowanych i adaptowanych na warsztaty, pracownie i atelier przez artystów różnych dziedzin powstawało specyficzne środowisko wolnych umysłów, czasami awangardy artystycznej, przeciwstawiającej się modelowi społeczeństwa konsumpcyjnego. Dla tych artystów lofty, stały się miejscem na ziemi, gdzie mogli realizować swoje widzenie świata, swoją sztukę, która była dla nich sensem życia.

Z biegiem czasu pomysł adaptowania zabudowy postindustrialnej dla celów mieszkaniowych oraz pracowni i biur znajdował coraz większe kręgi na-

śladowców wchodząc w krąg zainteresowań coraz to bogatszych obywateli. Po kilku latach zrewitalizowane obiekty i tereny poprzemysłowe, z pewnością oryginalne i na swój sposób piękne, zaczęły coraz śміiej konkurować z nowymi drogimi dzielnicami aktywności społecznej.

W Polsce, po kilku dziesięcioleciach epoki szarych blokowisk, w ostatnich kilku latach, pojawiła się moda na adaptowanie budynków poprodukcyjnych. W szarych, zaniedbanych i niszczących budynkach zauważono ich specyficzne piękno, które przetrwało próbę czasu i zaczęło śміało konkurować z dyskutowanym pięknem architektury współczesnej.

W historii rozwoju Zielonej Góry główną dziedziną życia gospodarczego było najpierw sukiennictwo, a później przemysł włókienniczy i tekstylny. Zielonogórskie rzemiosło sukiennicze do połowy XIX wieku swoją produkcję opierało na pracy ręcznych krosien. Sukiennicy byli skupieni w swoim cechu, który odgrywał ważną rolę w życiu miasta i to nie tylko gospodarczym. Warsztaty tkackie w tamtych czasach były organizowane w miejscu zamieszkania mistrzów tkackich. Cech sukienników w Zielonej Górze na początku XIX wieku był właścicielem sześciu młynów foluszowych i stał na straży tradycyjnego ręcznego procesu produkcji rzemieślniczej.

Jednak wprowadzanie maszyn mechanicznych do sukiennictwa nie można było zatrzymać. Powoli rów-

* Kocharński Paweł, mgr inż. arch., Uniwersytet Zielonogórski, Instytut Budownictwa.



niez w Zielonej Górze zaczęto instalować takie urządzenia oparte na pracy maszyny parowej. Tak więc w dobie rewolucji przemysłowej i bardzo intensywnego rozwoju przemysłu sukienniczego od połowy XIX wieku, w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego centrum Zielonej Góry zaczęły powstawać zakłady produkcyjne. Panorama miasta wzbogaciła się o nowe elementy, które odmieniły charakter całego miasta. Powstały budynki tkalni, przędzalni, wykańczalni sukna i magazynów. Kilkupiętrowe masywne budowle lub niskie i rozległe z charakterystycznymi, wysokimi dachami szedowymi. Nieodzownym elementem tych zespołów budynków były ceglane kominy, które stawały się w krajobrazie miasta nowymi dominantami obok wież kościołów i ratusza. W swej początkowej fazie budynki fabryczne nie były traktowane jako obiekty co do których należało stosować jakieś kategorie estetyczne. Czas na piękno architektury fabryk przyszedł wraz z sukcesem gospodarczym ich właścicieli.

Kwartal, którego współczesną osią jest ulica Fabryczna, powstał na początku XIX wieku w najbliższym sąsiedztwie historycznego centrum Zielonej Góry, na wyraźnym wzniesieniu terenu. Wówczas był to teren porośnięty winnicami i sadami, które otaczały całe miasto, gdyż Zielona Góra żyła także z produkcji wina. Ulica Fabryczna (*niem. Fabrik Strasse*) powstała zapewne z przekształcenia drogi polnej biegnącej między winnicami i prowadziła w kierunku południowym dążąc do ulicy Kożuchowskiej. W związku z tym, że od strony północnej istniejące miasto w połowie XIX wieku zostało niejako ograniczone linią kolejową i zakładami przemysłu metalowego, zakłady produkcyjne przemysłu włókienniczego zaczęły powstawać po jego południowej stronie. Okolice ul. Fabrycznej stały się miejscem budowy na początku niewielkich tkalni i przędzalni związkowych zakładanych przez grupy rzemieślników próbujących walczyć z nowoczesnym przemysłem włó-

kienniczym. Z czasem te obiekty były rozbudowywane. Dodawano im kolejne kondygnacje, ale także nadawano specyficzny wyraz architektoniczny. W związku z tym, że do produkcji coraz częściej i na coraz szerszą skalę wykorzystywano maszynę parową – symbol nowoczesności i postępu – również architektura budynków musiała stanowić odpowiednią oprawę. Architektura budynków produkcyjnych musiała zacząć świadczyć o zamożności właściciela. Była wizytówką jego osoby, ale także firmy i marki. Obiekty fabryczne były wznoszone wówczas z cegły licowanej, co było technologią wymagającą dużego kunsztu budowlanego i precyzji. Do dziś wzbudza podziw detal na elewacjach tych budynków. Gzymsy, opaski okienne, parapety i inne elementy detalu architektonicznego misternie wykonane z cegły i kształtek ceramicznych przetrwały do naszych czasów i wzbudzają należyte uznanie. Budynki poprodukcyjne w kwartale „Fabryczna” wyróżniają się w krajobrazie architektonicznym śródmieścia Zielonej Góry. Pomimo licznych przeróbek i rozbudowy w okresie powojennym nie zatraciły swej piękna i specyfiki. Jednak nieużytkowane popadały w ruinę, a ich blask przygasał. Socjalistyczna rzeczywistość nie pozwalała mówić o pięknie XIX-wiecznych obiektów fabrycznych. W tym czasie w kulturze zachodniej nastąpiło odkrycie, a potem zachwyt nad pięknem funkcjonalnym i formalnym tych obiektów.

W wyniku przekształceń ustrojowych lat 90. XX wieku, wiele dotychczasowych zakładów produkcyjnych uległo likwidacji. Pozostały po nich w różnych częściach miasta obiekty, o ciekawej architekturze, które z biegiem czasu, opuszczone i nieużytkowane ulegały degradacji. Zabudowania pofabryczne zlokalizowane w kwartale „Fabryczna” przez ostatnich kilkanaście lat, podobnie jak inne obiekty tego typu w całej Polsce nie znalazły nowej funkcji i stopniowo niszczały. Zapewne ze względu na swoje dogodne



wizualizacja 3D projektu



stan istniejący



położenie blisko historycznego centrum pojawili się prywatni inwestorzy, którzy zainteresowali się dużymi obiektami poprodukcyjnymi. Również władze miasta, widząc zapewne to zainteresowanie, dostrzegły współczesny potencjał tej części miasta i nadzieję na jej rewitalizację.

Przywracanie do życia zdegradowanych obszarów jest zagadnieniem trudnym i złożonym, zarówno w sferze technicznej jak i społecznej. Zaniedbane przez lata, opuszczone i zniszczone budynki poprodukcyjne przy ul. Fabrycznej wymagają zaadaptowania do nowych funkcji. Adaptacja musi uwzględniać oczekiwania współczesnych użytkowników i spełniać obecnie obowiązujące normy prawne. Oprócz adaptacji i modernizacji samych budynków zmianie musi ulec cała sfera tzw. przestrzeni publicznych, które powstaną. Dotychczas były to zamknięte podwórza i tereny zakładów produkcyjnych, gdzie pojęcie piękna, harmonii i ładu przestrzennego nie znajdowały racji bytu.

Wprowadzenie z tej części miasta funkcji produkcyjnej jest rzeczą oczywistą. Obecnie ten teren ma dużą wartość zarówno finansową jak i społeczną. Proponowana rewitalizacja musi uwzględniać centrotwórczą rangę tego terenu, a do tego obliguje jego śródmiejskie położenie. Tak więc poszczególne obiekty muszą mieć program dostosowany do charakteru sąsiednich kwartałów, a ich modernizacja musi przebiegać nie tylko w zakresie technicznym, ale zwłaszcza przestrzennym. Modernizacja powinna także odkryć na nowo piękno samych budynków i nadać nowy wymiar estetyki poszczególnych wnętrz urbanistycznych, jak i całego kwartału.

W związku z tym, że w okolicy ul. Fabrycznej znajdują się obiekty prywatne i miejskie, musi tam nastąpić zjednoczenie wysiłków wszystkich właścicieli w celu wytworzenia nowej wspólnej przestrzeni publicznej dla tej części miasta. Co więcej ta przestrzeń będzie na swój sposób nowa, ale musi także zachować

tradycje i ciągłość kulturową ze względu na swój historyczny kontekst. Modernizacja poszczególnych budynków powinna iść w kierunku utrzymania klimatu właściwego temu miejscu.

Kwartałowi „Fabryczna” potrzebny jest nowy wizerunek, ale z zachowaniem piękna starych budynków. Jest to kwartał w bezpośrednim sąsiedztwie starówki i wymaga on działań, które przeobrażą go na miarę naszych czasów, ale w sposób który nie naruży harmonii powiązania z centrum. Działania muszą mieć solidny i długoterminowy plan z wyraźnie określonym efektem końcowym. Jego określenie jest ważne ze względu na konieczność wspólnych, spójnych działań właścicieli gruntów i nieruchomości, zarówno prywatnych jak i władz miasta. Efekt końcowy musi gwarantować wciągnięcie tego obszaru w obręb śródmieścia i nie może zakończyć się chaosem przestrzennym. Musi być sprecyzowana strategia przywracania temu kwartałowi funkcji śródmiejskich, a przynajmniej jego ponowne ożywienie oraz zaprzestanie jego dalszej degradacji. Dodatkowo zachowanie specyfiki, estetyki i piękna dzielnicy fabrycznej powinno być jednym z naczelných założeń.

Kwartał „Fabryczna” jest wypełniony zabudową w głównej mierze poprodukcyjną. Obecnie w tych obiektach nie jest prowadzona żadna działalność gospodarcza. Większość obiektów jest w rękach prywatnych, jednak kilka jest własnością miejską. Dawniej w tych budynkach prowadzono głównie produkcję związaną z przemysłem włókienniczym, było kilka budynków o charakterze magazynowo-składowym oraz piekarnia. Stan techniczny tej zabudowy jest zły. Również otoczenie tych obiektów jest zniszczone i zdewastowane. Nie ma możliwości wejścia na poszczególne posesje, a komunikacja odbywa się ul. Fabryczną. Jest to efekt długotrwałego utrzymywania tego fragmentu miasta jako zaplecza dla rozwoju produkcji przemysłowej. Jednak zmiany ustrojowe zmusiły władze Zielonej Góry do korekty planów przestrzennych. Korekta objęła również ul. Fabryczną

z przyległymi terenami. Stwierdzono, że teren o takim potencjale miejskim, leżący w centrum miasta, musi stać się jego żywą i aktywną częścią. Nowi właściciele obiektów przy ul. Fabrycznej szybko zauważyli zarówno wielki potencjał w nich tkwiący, jak i ich oryginalne piękno.

W Zielonej Górze nie ma zbyt wielu obiektów przemysłowych. Jednak idea adaptowania tego rodzaju obiektów znalazła swoich zwolenników. Kwartal „Fabryczna” doczekał się zainteresowania inwestorów prywatnych. Za tym przyszło zainteresowanie władz miejskich rewitalizacją tej zapuszczonej i zdegradowanej części miasta. Inwestorzy prywatni dosyć szybko przystąpili do działania, a ich energiczne działania spowodowały konkretne decyzje władz. Zaproponowane przez inwestorów decyzje co do funkcji poszczególnych budynków sprawiły, że powoli wykrystalizował się przyszły wizerunek tego kwartału. Obecnie przestrzeń ta jest nieatrakcyjna, zdegradowana i deficytowa, zarówno w dosłownym sensie materialnym i gospodarczym, a także w społecznym. Nie funkcjonuje w świadomości mieszkańców miasta. Jedynym wyznacznikiem tego miejsca jest targ warzywny, z którego trzy razy w tygodniu korzystają liczne rzesze mieszkańców całej Zielonej Góry. W związku z tym kwartał „Fabryczna” jest postrzegany jako plac targowiska i ul. Fabryczna jako ulica parkingowa, zatłoczona do granic możliwości w dni targowe. Należy jednak tu zaznaczyć, że targ warzywny jest postrzegany przez mieszkańców jako element bardzo pozytywny, jest rozpoznawalnym punktem na mapie miasta i większość zielonogórczan nie wyobraża sobie jego likwidacji. Mając te aspekty na względzie trzeba przyznać, że kwartał ten ma duży potencjał wynikający z jego położenia, aktualnej targowej funkcji oraz zabudowy pofabrycznej o wielkim ukrytym potencjale.

Zainteresowanie prywatnych inwestorów oraz miasta tym terenem, który zdawał się jeszcze kilka lat temu bardzo mało atrakcyjnym, niesie nadzieje na

włączenie go ścisłego centrum Zielonej Góry. Planowane inwestycje nadadzą inny wizerunek obszarowi, który będąc w bezpośrednim sąsiedztwie starego miasta, do tej pory był niedostępny, omijany i kojarzony tylko jako targowisko. Inwestorzy prywatni planują w swoich obiektach, które kubaturowo dominują w kwartale, przede wszystkim funkcję mieszkaniową oraz w niewielkim zakresie usługi. Są już także działania w sferze kultury – powstała galeria i antykwariat. Władze miejskie przewidują rewitalizację istniejącej także w tym kwartale zabudowy mieszkaniowej, a w posiadanych budynkach przemysłowych chcą umieścić funkcje kulturalne, rozrywkowe i gastronomiczne.

Modernizacji mają ulec nie tylko budynki, ale za sprawą porozumienia władz miejskich z inwestorami prywatnymi, także cała przestrzeń kwartału. Pomysł polega na całościowym podejściu do rewitalizacji kwartału, ma nadać nowy wyraz estetyczny tej części miasta. Tereny prywatne i miejskie mają tworzyć wspólną przestrzeń publiczną, która udostępni wnętrza kwartału wszystkim mieszkańcom miasta stając się rozwinięciem bardzo dobrze funkcjonującej przestrzeni deptaka miejskiego zorganizowanego w obrębie starego miasta. Tak więc dawne podwórza zakładów włókienniczych mają być zamienione na skwery, pasáže piesze, parkingi. Zmianie ma ulec organizacja ruchu pieszego i kołowego. Otwarte mają być przejścia, które do tej pory nie funkcjonowały w świadomości mieszkańców, po to by kwartał był dostępny z każdej strony miasta, a nie był tylko, jako to jest obecnie, ulica Fabryczną.

Można uznać, że na szczęście w porę nastąpiło ponowne zainteresowanie tą częścią miasta, a przedstawiane programy odbudowy i zagospodarowania dają nadzieję na ocalenie specyficznej architektury tych budynków i wprowadzenie, niegdyś zdegradowanego fragmentu zabudowy miejskiej, do świadomości mieszkańców jako dzielnicy starej, z auten-

tyczną historią, oryginalnej, z przeszłością, ale w nowej estetyce dostosowanej do współczesnych wymagań. Modernizowane budynki jeszcze raz ukażą potencjał tkwiący w starych przemysłowych wnętrzach, gdzie spotka się historia i współczesność. Obiekty nie będą szokować ani zadziwiać, ale będą

ciekawe, nienudne, można powiedzieć unikatowe w skali całej Zielonej Góry. A na pewno współczesne rozwiązania techniczne i technologiczne w powiązaniu z klimatem i estetyką XIX-wiecznych budowli stworzą architekturę o której będzie można tylko powiedzieć: piękna.

